

Helsø Ejendomme ApS
Løvens Kvarter 65, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 28 66 89 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2016.

Søren Rishøj
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Helsø Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Esbjerg V, den 28. april 2016

Direktion

Søren Rishøj

Helle Søkilde Rishøj

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Helsø Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Helsø Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 28. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Helsø Ejendomme ApS
Løvens Kvarter 65
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 28 66 89 29
Stiftet: 6. november 2006
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Direktion

Søren Rishøj, Løvens Kvarter 65, Esbjerg
Helle Søkilde Rishøj, Løvens Kvarter 65, Esbjerg

Modervirksomhed

SR Holding 2005 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helsø Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Helsø Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	789.003	807.407
Værdiregulering af investeringsejendomme	36.215	1.166.400
2 Personaleomkostninger	-105.142	-63.900
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.261	-3.261
Driftsresultat	716.815	1.906.646
3 Andre finansielle indtægter	1.714	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-167.329	-259.595
Resultat før skat	551.200	1.647.051
5 Skat af årets resultat	-69.489	-365.290
Årets resultat	481.711	1.281.761
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	450.000	1.600.000
Overføres til overført resultat	3.463	0
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	0	946.364
Overføres til øvrige reserver	28.248	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.264.603
Disponeret i alt	481.711	1.281.761

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.261	6.522
7	Investeringsejendomme	<u>10.300.000</u>	<u>10.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.303.261</u>	<u>10.206.522</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.303.261</u>	<u>10.206.522</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	19.252
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	87.347	0
	Andre tilgodehavender	<u>14.097</u>	<u>7.182</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>101.444</u>	<u>26.434</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.081.098</u>	<u>2.780.914</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.182.542</u>	<u>2.807.348</u>
	Aktiver i alt	<u>11.485.803</u>	<u>13.013.870</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
8 Virksomhedskapital		125.000	125.000
9 Øvrige reserver		2.657.974	2.629.726
10 Overført resultat		249.632	246.169
Egenkapital i alt		<u>3.032.606</u>	<u>3.000.895</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		880.400	918.400
Hensatte forpligtelser i alt		<u>880.400</u>	<u>918.400</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		0	66.674
Gæld til pengeinstitutter		6.500.338	6.747.128
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.500.338</u>	<u>6.813.802</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		451.123	518.657
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.050	45.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.466
12 Selskabsskat		107.489	83.190
Anden gæld		25.797	25.110
Forslag til udbytte for regnskabsåret		450.000	1.600.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.072.459</u>	<u>2.280.773</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.572.797</u>	<u>9.094.575</u>
Passiver i alt		<u>11.485.803</u>	<u>13.013.870</u>
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
14 Eventualposter			
15 Nærtstående parter			

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål og hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i anskaffelse og udlejning af ejendomme og anden hermed forbundet virksomhed.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>105.142</u>	<u>63.900</u>
	105.142	63.900
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	<u>1.714</u>	<u>0</u>
	1.714	0
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	1.131
Andre finansielle omkostninger	<u>167.329</u>	<u>258.464</u>
	167.329	259.595
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	107.489	113.190
Årets regulering af udskudt skat	20.600	252.100
Nedsættelse af selskabsskat fra 23,5% til 22,0%	<u>-58.600</u>	<u>0</u>
	69.489	365.290

Noter

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	13.043
Kostpris ultimo	13.043
Af- og nedskrivninger primo	6.521
Årets afskrivninger	3.261
Af- og nedskrivninger ultimo	9.782
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.261

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.762.450	6.762.450
Tilgang i årets løb	<u>63.785</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>6.826.235</u>	<u>6.762.450</u>
Regulering til dagsværdi primo	3.437.550	2.271.150
Årets regulering til dagsværdi	<u>36.215</u>	<u>1.166.400</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>3.473.765</u>	<u>3.437.550</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.300.000</u>	<u>10.200.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,59

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,59%	9.000.000	10.300.000	-1.300.000
5,59%	12.200.000	10.300.000	1.900.000

8. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
9. Øvrige reserver				
Øvrige reserver primo	2.629.726	1.683.362		
Henlagt af årets resultat	28.248	946.364		
	<u>2.657.974</u>	<u>2.629.726</u>		
10. Overført resultat				
Overført resultat primo	246.169	1.510.772		
Årets overførte overskud eller underskud	3.463	-1.264.603		
	<u>249.632</u>	<u>246.169</u>		
11. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	102.675
Gæld til pengeinstitutter	249.000	5.431.480	6.749.338	7.031.836
Deposita	202.123	0	202.123	197.949
	<u>451.123</u>	<u>5.431.480</u>	<u>6.951.461</u>	<u>7.332.460</u>
12. Selskabsskat				
Skyldig selskabsskat primo			83.190	95.550
Regulering af tidligere års skat			0	3.726
Betalt indkomstskat i regnskabsåret			-83.190	-99.276
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år			0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år			107.489	113.190
Betalt acontoskat for indeværende år			0	-30.000
			<u>107.489</u>	<u>83.190</u>
13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.200 t.kr.				

Noter

14. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SR Holding 2005 ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 265 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

15. Nærtstående parter Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

SR Holding 2005 ApS, Løvens Kvarter 65, Esbjerg